

令和5年（ケ）第12号

注 意 書

求意見書兼意見書には事件番号として、
「令和5年（ケ）第12号
令和5年（ケ）第19号」と記載されていますが、本件は、
「令和5年（ケ）第12号」事件として手続を進めております
ので、

入札に参加される場合、入札書等の事件番号欄には、
「令和5年（ケ）第12号」と記載してください。

津地方裁判所伊賀支部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 中 川 治

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
10☆	340,000 272,000		68,000	897	不明
			</		



物 件 目 録

☆ 1 0 所 在 伊賀市佐那具町字角海道

地 番 4 1 0 番 2

地 目 田

地 積 4 7 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月12日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 山 本 有 似

1 不動産の表示

【物件番号10】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10】

周辺土地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

10	所 在	伊賀市佐那具町字角海道
	地 番	410番2
	地 目	田
	地 積	472平方メートル



令和5年(ケ)第12号
令和5年9月26日受理
令和5年11月29日提出

現況調査報告書

(その4－物件10関係分)

津地方裁判所伊賀支部

執行官 野添 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

10 所 在 伊賀市佐那具町字角海道
地 番 410番2
地 目 田
地 積 472平方メートル
所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件１０
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件１０） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地配置図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が農地（休耕地）の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件土地は元は田んぼだったところですが、長期間間耕作をしていません。 2 本件土地について、第三者との間に何らの貸借関係もありません。 3 土地の北東端付近が埋蔵文化財の包蔵地になっているのではないかと、地上にも何か文化財に該当するようなものがあるのではないかとのご質問ですが、そのような物は現地に何もありませんし、そういった物があるという話も聞いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の現況は別添写真のとおりである。関係人の陳述によると、元々は田として耕作されていた土地であったとのことであるが、現在は雑木がかなり生育している状況にあった。
- 2 本件土地と周辺土地との筆界は現況では判然としないものの、本件土地については法務局に現地復元能力を有する公図の備付けがあることから、本格的に測量すれば土地の所在範囲を確定することは可能と思われる。
- 3 執行裁判所から伊賀市農業委員会に照会した結果によると、本件土地については農業委員会がその現況を農地(休耕地)として認定しており、競落取得するには買受適格証明書が必要となる。
- 4 本件土地の占有関係については、第三者占有の徴表が認められない物件の現況と関係人の陳述を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。

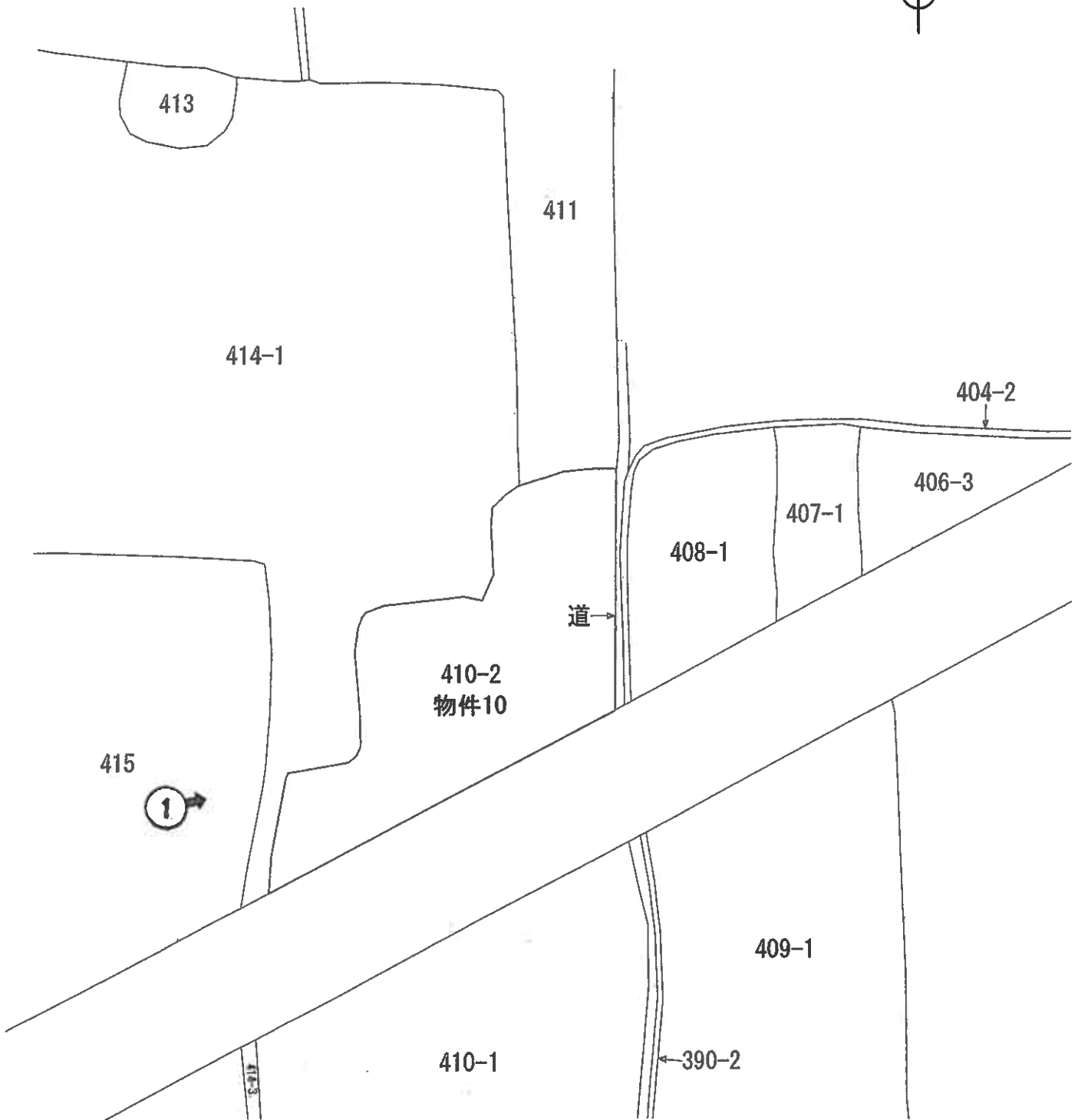
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 9月27日 (水) 9 : 30 - 10 : 00	津地方法務局 伊賀支局	公図, 登記等調査
5年 9月27日 (水)	執行官室	所有者宛、事務連絡文書送付・ 伊賀市役所宛、照会書面送付(10/10回答)
5年 9月27日 (水) 14 : 35 - 14 : 45	物件所在地	現場所在確認、物件立入調査、写真撮影
5年10月2 日 (月) 11 : 00 - 11 : 10	執行官室	所有者から電話聴取
5年10月23日 (月) 16 : 20 - 16 : 35	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、所有者から面談聴取、評価 人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地配置図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



本件土地

令和 5年(ケ)第 12号
令和 5年(ケ)第 19号

求 意 見 書

三 輪 時 弘 殿

令和 7年 6月27日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 山 田 昌 彦

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である
(2) 不相当である

(3) その他

令和 7年 7月 / 日

評価人

三輪

時弘



2813*

令和 5 年 (ケ) 第 1 2 号
令和 5 年 (ケ) 第 1 9 号

物 件 目 録

☆ 1 0 所 在 伊賀市佐那具町字角海道
地 番 4 1 0 番 2
地 目 田
地 積 4 7 2 平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
10	490,000	340,000	3
(備 考)			



令和5年（ケ）第12号	
令和5年10月23日	現地調査
令和5年11月24日	評 価

津 地 方 裁 判 所 伊 賀 支 部 御 中

評 価 書
（ そ の 4 ）

評価人 不動産鑑定士
三 輪 時 弘 印

第1 評 価 額

物件10（土地）	金490,000円
----------	-----------

* * * 以下余白 * * *

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 その他特別の評価条件
なし。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 0	所 在	伊賀市佐那具町字角海道	
	地 番	4 1 0 番 2	
	地 目	田	
	地 積	4 7 2 m ²	
	所 有 者	A	
物件 番号	特 記 事 項		
1 0	・ 入札には買受適格証明書が必要である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件10）

位 置・交 通	J R 関西本線「佐那具」駅，南東方，直線距離約680m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	集落に比較的近い農地が広がる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域（非線引）
	用 途 地 域	第一種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域等
	そ の 他 の 規 制	・農業振興地域内
画 地 条 件	・地積：472㎡ ・不整形地，中間画地 ・間口：約33m，奥行：約10～20m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・南東側 幅員約10～10.5m（種別：国道），片側歩道有，舗装有，幅員は両側側溝を含む，道路より約0.8～1.0m低く接面	
土地の利用状況等	・所有者が田（休耕地）として占有している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	無（前面国道に本管有）
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・入札には買受適格証明書が必要となる。 ・物件10土地の北側の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地（西沢兵庫宅跡）に指定されていて地上に土塁があるとされているが，現状は雑木が繁茂していて土塁の存在は確認できなかった。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。	

(注) 「有」「無」の基準については以下のとおり。

「有」：該当施設の本管から目的物件内への引込がなされている。

「無」：上記以外。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
10	2,300	0.95	472	1,030,000

※万円未満切捨

ア 標準画地価格・・・・・・ 別紙「標準画地価格決定表」参照。

イ 個別格差・・・・・・・・・・ 0.95（一部埋蔵文化財包蔵地：▲5）

ウ 地 積・・・・・・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格 (円)＜1エ＞ ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
10	1,030,000	1.00	0.80	0.60	490,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正：買受適格証明が必要なことや、農地は需要が少なく市場滞留期間が長いことなどを考慮した。

エ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 法第14条1項地図（法務局備付）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約10mの舗装国道沿いで規模約500㎡の整形地

(2) 取引事例に基づく比準価格

No.	所 在				地 目	取引時点
1	伊賀市佐那具地内				田	令和4年6月
2	伊賀市佐那具地内				田	令和4年5月
No.	取引価格 (円/㎡) ア	事 情 補 正 イ	時 点 修 正 ウ	標準化 補 正 エ	地 域 要 因 オ	比準価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,488	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97.9}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	= 2,500
2	1,531	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{70}$	= 2,100
標準画地の比準価格査定					2,300 円/㎡	

※百円未満切捨

エ 主たる標準化補正内訳……………事例No.1：100（概ね標準的）
事例No.2：100（概ね標準的）

オ 主たる地域要因内訳……………事例No.1：95（街路条件等を考慮）
事例No.2：70（街路条件等を考慮）

(3) 地価公示価格を規準とした価格

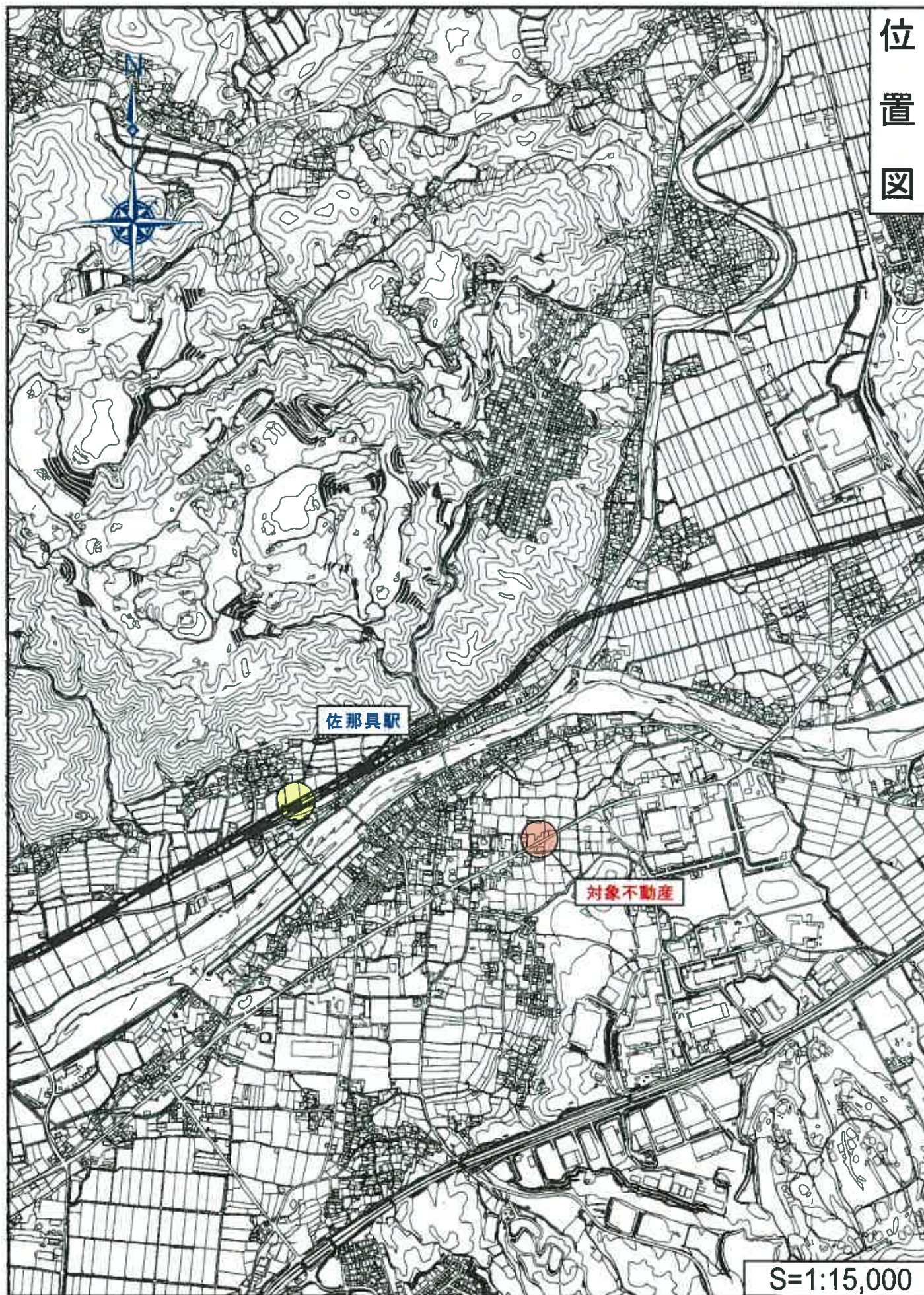
同種別の規準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 標準価格の決定

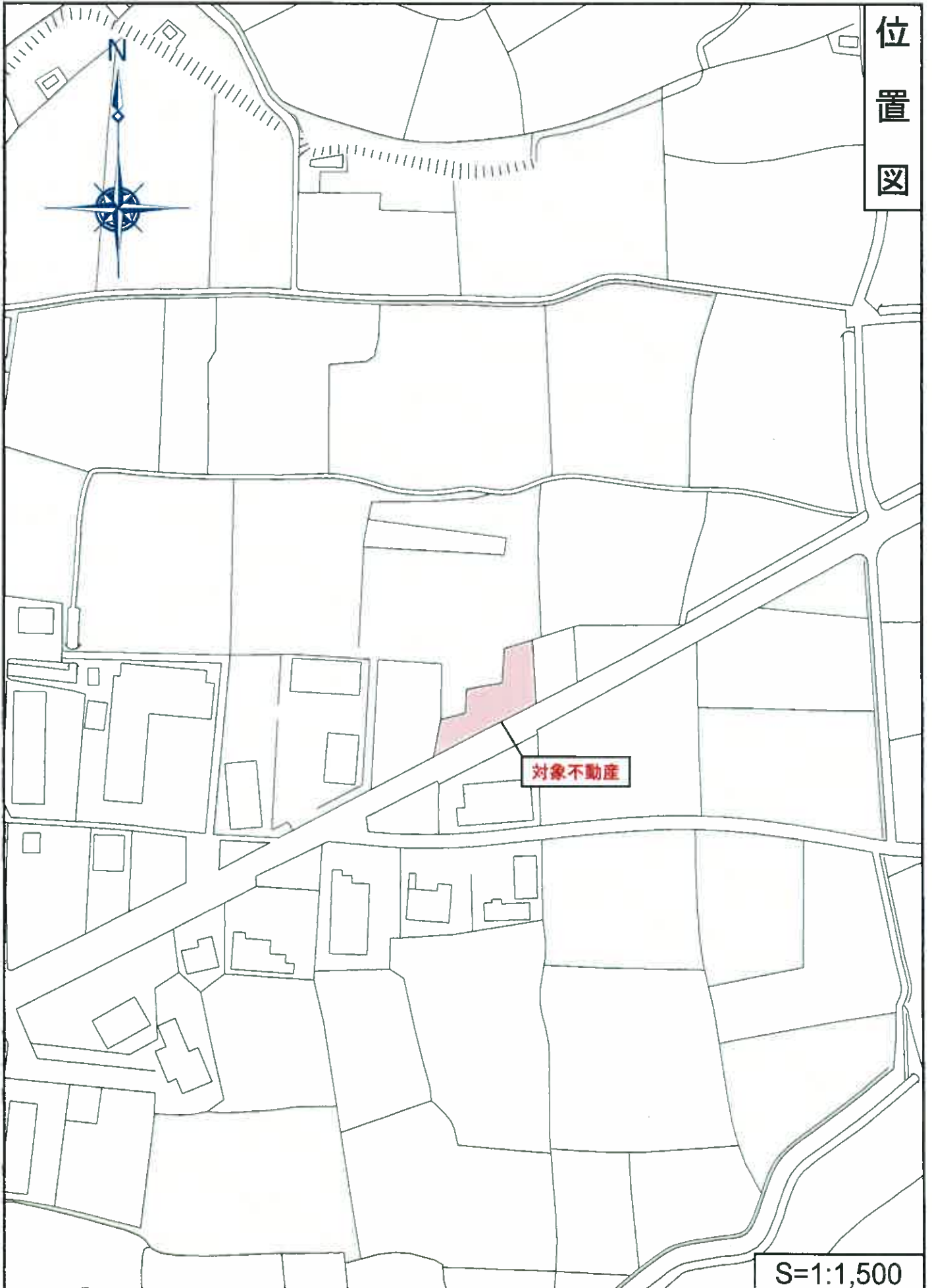
標準画地の価格は、(2)で求めた価格を指標とし、近時の地価動向の特徴等も勘案し、以下のとおり求めた。

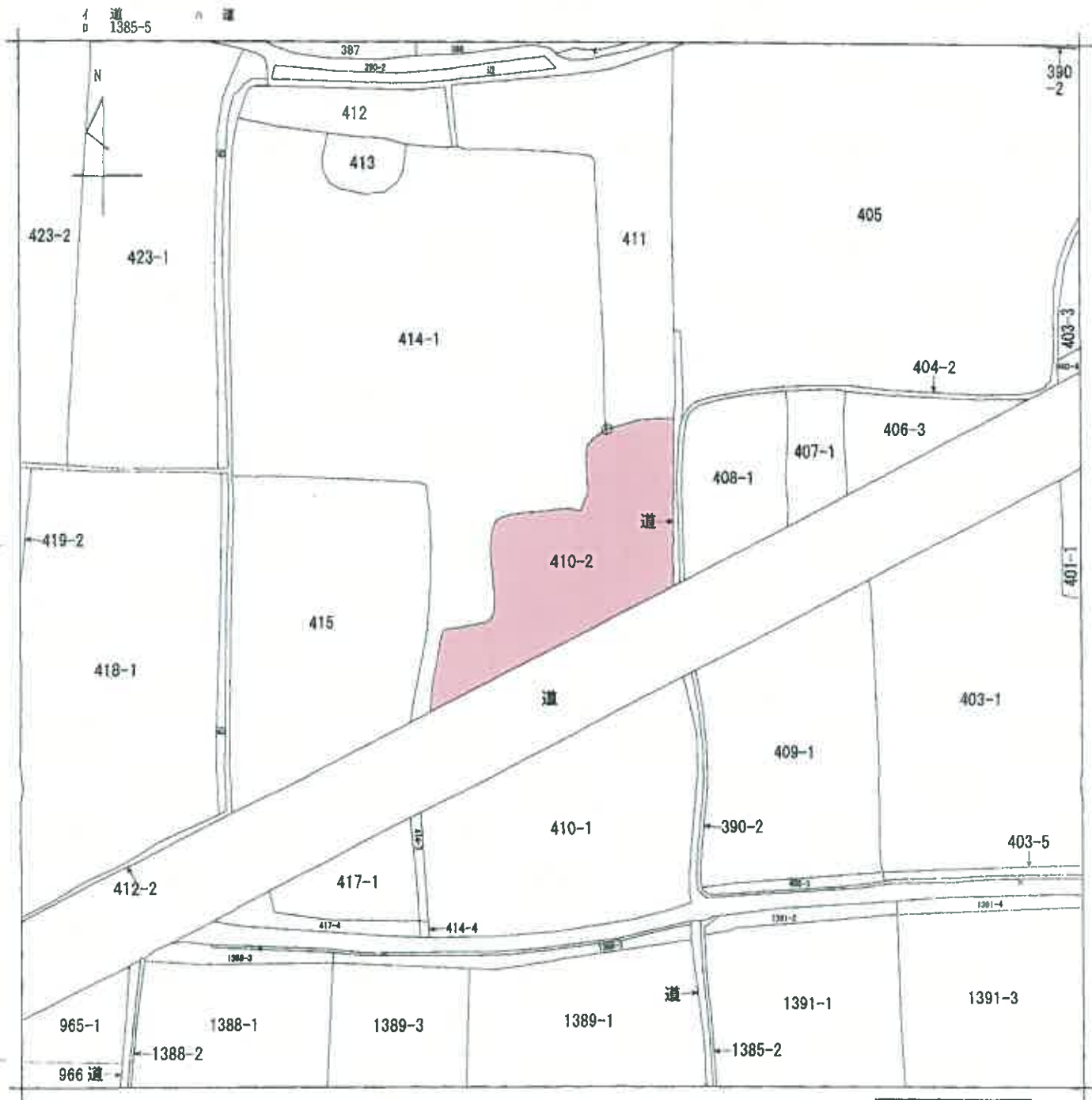
○ 標準価格 2,300円/㎡

位置図



位置図





地番
区域見出

佐那具町

請求 部分	所在	伊賀市佐那具町字角海道				地番	410番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和42年2月				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

令和5年5月31日

津地方法務局四日市支局

登記官

請求番号：14-4

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています